



**ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE
DEI TRIBUNALI DI LUCCA E MASSA**

Viale San Concordio, 996/B – 55100 Lucca; tel.: 0583 418555;
e-mail: info@ivglucca.com; sito web: www.ivglucca.com



**LIQUIDAZIONE CONTROLLATA N°21/2025 R.G. e LIQUIDAZIONE
CONTROLLATA 22/2025 Trib. Lucca**

Giudici Delegati: Dott.ssa Giulia SIMONI (Liq. Contr. 21/2025) e

Dott.ssa Cecilia CIOLFI (Liq. Contr. 22/2025)

Liquidatore: Dott. Luca GROTTI

**Il giorno 27 marzo 2026 alle ore 12:00 presso la sede dell'I.V.G. di Lucca in
Viale San Concordio, 996/B**

**si procederà alla VENDITA senza incanto in modalità telematica sincrona mista
dei seguenti beni immobili:**

(Termine ultimo per il deposito delle offerte: entro le ore 12:00 del 26 marzo 2026)

N.B. : Oggetto di vendita è l'intera piena proprietà del bene immobile di seguito descritto. Attualmente l'immobile è intestato per i diritti di 1/2 della piena proprietà in comunione legale dei beni al soggetto in liquidazione nella procedura R.G. 21/2025 e per i diritti di 1/2 della piena proprietà in comunione legale dei beni al soggetto in liquidazione nella procedura R.G. 22/2025. Trattandosi di due procedure differenti si è reso necessario effettuare due distinte pubblicazioni sui siti di pubblicità.

Tuttavia la vendita dell'intera piena proprietà verrà effettuata utilizzando l'aula virtuale relativa alla pubblicazione con ID PVP N: XXXXXX pertanto le offerte telematiche dovranno essere presentate tramite la predetta inserzione.

LOTTO UNICO

I diritti dell'intera piena proprietà (1/2 di proprietà del soggetto in liquidazione nella procedura 21/2025 R.G. ed 1/2 di piena proprietà del soggetto in liquidazione nella procedura 22/2025 R.G.) su porzione di villetta trifamiliare per civile abitazione, elevata su tre piani fuori terra, oltre a piano seminterrato, posta in **Comune di Pietrasanta (LU), via Pontenuovo n. 19**. Trattasi della sola porzione nord-est di una esistente villetta di tipo trifamiliare, libera su tre lati ed elevata su tre piani fuori terra oltre piano seminterrato.

Si precisa inoltre che unitamente al bene immobile verranno ceduti i beni sotto descritti, a corpo e non a misura:

<u>N.LOTTO</u>	<u>DESCRIZIONE</u>	<u>PREZZO</u>
	PIANO TERRA	
1	N.1 CUCINA DI COLORE BIANCO COMPLETA DI FORNO, FRIGO, LAVELLO, PIANO COTTURA – N.1 TAVOLO RETTANGOLARE DI COLORE BIANCO – N.4 SEDIE IN SIMILPELLE BIANCA – N.1 DIVANO AD ANGOLO IN STOFFA COLORE SCURO – N.1 FRIGORIFERO MARCA MIDEA	
	TAVERNA	

	N.1 DIVANO A 3 POSTI IN TESSUTO FLOREALE – N.1 LIBRERIA CON 12 VANI A GIORNO, 3 CASSETTI E 5 ANTE	
	PIANO PRIMO	
	N.1 CAMERINA A PONTE COMPLETA DI 1 MOBILETTO BASSO A 2 ANTE, SCALA DI ACCESSO, 1 ALTRO LETTO E 1 MOBILE CON 1 ANTA E 4 CASSETTI IL TUTTO DI COLORE VERDE E LEGNO – N.1 ARMADIO A 5 ANTE DI COLORE VERDE	
	SECONDO PIANO CAMERA 1	
	N.1 ARMADIO IN LAMINATO A 2 ANTE – N.1 SCRIVANIA CON 2 CASSETTI, 1 VANO A GIORNO E 1 ANTA – N.1 CAMERA A PONTE SMONTATA	
	SECONDO PIANO CAMERA 2	
	N.1 LETTO A PONTE 1 PIAZZA E MEZZO E 1 PIAZZA – N.1 ARMADIO CON 2 ANTE E 4 CASSETTI – N.1 SCRIVANIA AD ANGOLO CON PIANO RIALZATO E 2 MENSOLE	
	TOTALE EURO	1.000,00

Stato di possesso: Il bene risulta occupato dai soggetti in liquidazione, tuttavia gli stessi hanno già provveduto a reperire alternativa abitativa pertanto il bene verrà consegnato libero da persone. Lo smaltimento di eventuali beni mobili rimasti all'interno ed all'esterno dell'immobile è posto a carico dell'aggiudicatario acquirente.

Referenze catastali: Il bene è censito presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio Catasto Fabbricati del Comune di Pietrasanta (LU), al giusto di d De Masi Roberto Luciano nato a Seravezza (LU) il 07/01/1961, Mugnaini Simona nata a Viareggio (LU) il 30/12/1962 per i diritti di 1/2 ciascuno di proprietà, come segue:

- foglio 24 mappale 1402 sub. 1 Zona Censuaria 1 categoria A/3, classe 5, vani 7, Superficie Catastale Totale: 156 mq. Totale escluse aree scoperte mq. 156, Rendita € 560,36. Dati derivanti da variazione del 01/04/2021 Pratica n. LU0020017 in atti dal 01/04/2021 variazione toponomastica d'ufficio n. 9245.1/2021;

Per la descrizione dettagliata ed ogni più ampia informazione si veda la perizia redatta dal C.T.U. Geom. Fabio DINELLI consultabile sul Portale nazionale delle Vendite pubbliche e sui siti web www.inglucca.com e www.astagiudiziaria.com.

PREZZO BASE: € 199.000,00

Offerta minima: € 149.250,00

Oltre iva di legge se dovuta

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

Ogni offerente dovrà depositare, in busta chiusa **entro le ore 12,00** del giorno **26 marzo 2026**, presso la sede dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Lucca sita nel Comune di Lucca, Fraz. San Concordio, Viale San Concordio 996/B

- **Domanda di partecipazione** redatta in **bollo da € 16,00** che dovrà essere sottoscritta con firma autografa e dovrà riportare: 1) le complete generalità dell'offerente/i, l'indicazione del codice fiscale e, nell'ipotesi di persona congiunta, il regime patrimoniale prescelto; 2) l'indicazione del lotto e del prezzo offerto, che **non dovrà essere inferiore all'offerta minima indicata**; 3) la specificazione di aver preso visione della perizia unitamente agli allegati e dell'avviso di vendita e di accettarne integralmente il contenuto; 4) un recapito telefonico e di posta elettronica; 5) il regime fiscale agevolato per la tassazione dell'atto di trasferimento solo nel caso in cui l'offerente intenda avvalersene.

Alla domanda dovrà essere allegata la copia fotostatica del **documento di identità e del codice fiscale** dell'offerente. In caso di istanze presentate per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto certificato in bollo della CCIAA dal quale risulti la costituzione della società e i poteri conferiti all'offerente (con allegazione delle eventuali delibere necessarie);

- **assegno circolare non trasferibile** intestato a “**So.Fi.R. S.r.l.**” di una somma pari almeno al 10% del prezzo proposto, da imputarsi a cauzione;
- **assegno circolare non trasferibile** intestato a “**So.Fi.R. S.r.l.**” di un importo pari all' 1% + IVA (al 22%) del prezzo offerto, a titolo di acconto su compenso.

Nella formulazione dell'offerta si tenga conto:

- che la stessa è irrevocabile e potrà essere sottoscritta da chiunque tranne i soggetti in liquidazione;
- che l'immobile non potrà essere intestato a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta di acquisto;
- che se l'offerente comprende più soggetti, essi potranno sottoscrivere una sola offerta di acquisto indicando i dati di tutti gli offerenti e la percentuale di intestazione in mancanza della quale l'intestazione avverrà indistintamente a tutti gli offerenti;
- che se l'offerente è un minore e/o un interdetto e/o un inabilitato, l'offerta dovrà essere sottoscritta da chi ne esercita la potestà, la tutela o la curatela, e dovrà essere allegata una copia autentica del provvedimento giudiziale di autorizzazione all'acquisto;
- che se l'offerente agisce quale legale rappresenta di altro soggetto, dovrà essere allegato il certificato del registro delle imprese, ovvero l'atto di nomina da cui ne risultino i poteri;
- che l'offerta di acquisto potrà essere presentata anche secondo le forme previste dall'art. 583 del Codice di procedura civile.

La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente la eventuale esistenza di vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi quelli urbanistici, ovvero quelli condominiali per l'anno corrente e per quello precedente la vendita) per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti o non presenti nella perizia di stima, non potranno dare luogo a nessun risarcimento, indennità e/o riduzione del prezzo, essendosi tenuto conto di tale alea nella determinazione del valore dei beni.

Il giorno **27 marzo 2026, alle ore 12:00**, presso la sala aste dell'I.V.G. in Lucca, Viale San Concordio, 996/B il banditore procederà ad aprire le buste depositate tenendo presente che:

- in caso di partecipazione di un unico offerente, l'immobile verrà comunque allo stesso aggiudicato;
- nel caso siano state depositate più offerte avrà luogo una gara tra gli offerenti che si svolgerà secondo le seguenti modalità:
 - il prezzo base corrisponderà all'offerta più alta presentata. Nel caso di parità tra le offerte sarà considerata quella depositata prima in ordine di tempo;
 - tutti i partecipanti potranno presentare rilanci per un importo non inferiore ad **€ 2.000,00**;
 - risulterà aggiudicatario provvisorio il soggetto che avrà formulato l'offerta maggiore senza che vi sia stato alcun rilancio nel tempo di n° 1 (uno) minuto dalla presentazione della stessa.

All'esito della gara di aggiudicazione:

- A ciascun offerente che non risulterà aggiudicatario saranno immediatamente restituiti entrambi gli assegni circolari precedentemente depositati insieme all'offerta.
- L'aggiudicatario dovrà corrispondere il pagamento dell'importo del compenso, soggetto ad IVA, spettante all'Istituto Vendite Giudiziarie - So.Fi.R. S.r.l. da calcolarsi sul prezzo dell'aggiudicazione secondo i seguenti scaglioni progressivi, detraendo, quindi, quanto già versato al momento del deposito dell'offerta:
 - fino ad € 200.000,00: 2% del prezzo di aggiudicazione;
 - da € 200.001,00 ad € 300.000,00: 1,5% del prezzo di aggiudicazione;
 - da € 300.001,00 ad € 750.000,00: 1% del prezzo di aggiudicazione;

- da € 750.001,00 ad € 1.000.000,00: fisso € 10.000,00;
 - da € 1.000.001,00 ad € 2.000.000,00: fisso € 13.000,00;
 - da € 2.000.001,00 ad € 3.000.000,00: fisso € 16.000,00
 - oltre € 3.000.001,00: fisso € 20.000,00.
- L'offerente ha facoltà di dichiarare che intenderà versare il saldo prezzo usufruendo di mutuo ipotecario con garanzia reale sullo stesso immobile oggetto di vendita. Entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'Istituto mutuante mediante consegna di assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura.
 - Entro il termine perentorio di **120 giorni** decorrenti dall'avvenuta aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà provvedere al pagamento del saldo prezzo, detratta la cauzione già versata. L'adempimento dovrà effettuarsi mediante **versamento sul conto corrente della So.Fi.R srl**. Copia dell'attestazione dell'avvenuto versamento dovrà essere esibita al Curatore ed al Custode;
 - Prima dell'emissione dell'atto di trasferimento l'aggiudicatario dovrà provvedere al pagamento di tutte le imposte dovute, spese di trascrizione, diritti di cancelleria, marche e quant'altro necessario per l'emissione, registrazione e trascrizione dell'atto di trasferimento e relative volture catastali, mediante **bonifico sul conto corrente della procedura**.
 - Il trasferimento della proprietà si perfezionerà con atto pubblico dinanzi ad un Notaio a scelta del Curatore, con spese a carico dell'aggiudicatario acquirente entro il termine perentorio di **60 giorni** dal saldo prezzo;
 - Le spese relative dell'atto pubblico notarile di trasferimento della proprietà (compenso del notaio) e di trascrizione/voltura, le spese di registrazione, l'eventuale IVA, le altre imposte e tutti gli altri oneri e diritti sono a carico della parte aggiudicataria, come pure le spese per l'eventuale acquisizione del certificato energetico previsto dal d.lgs. 192/2005 come modificato dal d.lgs. 311/2006 e successive integrazioni e modificazioni, così come sono a totale carico dell'aggiudicatario tutti i costi per l'ottenimento di eventuali sanatorie e permessi edilizi;
 - Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, saranno cancellate a spese dell'aggiudicatario acquirente previo assenso alla cancellazione da parte dei creditori iscritti; non saranno cancellate le eventuali ulteriori trascrizioni pregiudizievoli esistenti (es. domande giudiziali, fondi patrimoniali, trust), anche ove inopponibili.
 - In caso di mancato versamento del prezzo nei termini stabiliti, e degli altri oneri, diritti e spese l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme fino ad allora versate. In tal caso, inoltre, potrà essere addebitata l'eventuale differenza di prezzo che andrà a realizzarsi nella successiva aggiudicazione ad altro offerente, ai sensi dell'art. 587 C.p.c..
 - Prima dell'emissione dell'atto di trasferimento l'aggiudicatario dovrà provvedere al pagamento di tutte le imposte dovute, spese di trascrizione, diritti di cancelleria, marche e quant'altro necessario per l'emissione, registrazione e trascrizione dell'atto di trasferimento e relative volture catastali, mediante bonifico sul conto corrente della procedura. Laddove presenti l'espletamento delle formalità di cancellazioni delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie e di qualsiasi altra iscrizione o trascrizione conseguenti all'atto di trasferimento avverrà a cura della procedura.
 - Per tutto quanto non espressamente previsto si rinvia a quanto disposto nel Codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza (Decreto Legislativo 12 gennaio 2019, n. 14 aggiornato al D.Lgs. 6 dicembre 2023, n. 224).

VENDITA TELEMATICA

Modalità di presentazione dell'offerta telematica:

la vendita dell'intera piena proprietà verrà effettuata utilizzando l'aula virtuale relativa alla pubblicazione con ID PVP N: XXXXXX pertanto le offerte telematiche dovranno essere presentate tramite la predetta inserzione.

È possibile partecipare alla vendita in modalità telematica. In questo caso l'offerta deve essere redatta mediante il Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione "invia offerta" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale www.spazioaste.it. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

Nella pagina web iniziale Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" è disponibile il "Manuale utente" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.

Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

Le offerte presentate sono irrevocabili. Una volta trasmessa l'offerta telematica non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto. Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta.

Versamento della cauzione:

Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta per un importo pari al 10% del prezzo offerto, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a SO.F.I.R. - SOCIETA' FIDUCIARIA REALIZZI - S.R.L., le cui coordinate sono: IBAN IT 90 D0538713701000001509144 con la seguente causale: "Versamento cauzione".

A titolo di acconto sul compenso I.V.G. è richiesto un versamento di un importo pari all' 1% + IVA del prezzo offerto da effettuarsi tramite bonifico sul c/c indicato con la causale: "Acconto compenso I.V.G.".

Onde consentire il corretto accredito delle cauzioni sul suddetto conto si consiglia di effettuare i bonifici n. 5 giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte.

Le cauzioni si riterranno versate solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato a SO.F.I.R. - SOCIETA' FIDUCIARIA REALIZZI - S.R.L. entro il termine per la presentazione delle offerte.

Le copie delle contabili dei versamenti devono essere allegate nella busta telematica contenente l'offerta.

Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta ed è ad esclusivo carico dell'offerente. Al termine della gara, i bonifici saranno restituiti, al netto degli oneri bancari, a coloro che non siano aggiudicatari.

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net.

Partecipazione alle operazioni di vendita:

Nelle tre ore precedenti l'inizio delle operazioni, e comunque entro mezz'ora dall'inizio delle stesse, Astalegale.net invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta, le credenziali per l'accesso al portale www.spazioaste.it e un avviso a connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.

Gli offerenti che hanno formulato l'offerta in forma tradizionale partecipano comparando innanzi all'I.V.G. nel luogo fisico in cui si svolge la vendita; le buste presentate in forma tradizionale saranno aperte alla presenza del banditore; tali offerte saranno riportate nel portale a cura del gestore della vendita e rese visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

Gli offerenti che hanno formulato l'offerta in via telematica partecipano collegandosi al portale www.immobiliare.spazioaste.it e seguendo le indicazioni riportate nel "Manuale utente" disponibile all'interno del portale stesso; le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso il portale e rese visibili agli offerenti presenti innanzi al banditore.

Alla gara potranno partecipare tutti gli offerenti le cui offerte sono state ritenute valide.

La gara, che si svolgerà con modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal gestore della vendita al termine

dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara. Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di n° 1 (uno) minuto. I rilanci effettuati dai partecipanti presenti innanzi al banditore saranno riportati nel portale a cura del gestore e rese visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche. I rilanci effettuati dai partecipanti connessi al portale saranno resi visibili tramite il portale ai partecipanti presenti innanzi al banditore.

**PER CONCORDARE VISITE (GRATUITE) CON IL CUSTODE INCARICATO È
NECESSARIO PRENOTARSI TRAMITE IL SITO: www.ivglucca.com**

Per ricevere ogni altra informazione rivolgersi all' I.V.G. di Lucca, Viale San Concordio, 996/B, tel.: 0583 418555; e-mail: info@ivglucca.com o consultare i siti web www.ivglucca.com, www.astagiudiziaria.com, www.portalevenditepubbliche.giustizia.it e www.spazioaste.it.

Lucca, lì 27 gennaio 2026

LA DIREZIONE

